

平成 26 年 12 月 25 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 難波修一
(コード番号 8953)

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻 徹
問合せ先 リテール本部長 今西文則
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

国内不動産の取得に関するお知らせ【Gビル名古屋栄01】

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本日、下記のとおり、国内不動産を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産
2) 物件名称	Gビル名古屋栄01
3) 取得価格	1,900百万円
4) 鑑定評価額	1,990百万円（価格時点：平成26年12月1日）
5) 契約締結日	平成26年12月26日（予定）
6) 取得日	平成26年12月26日（予定）
7) 取得先	土地：株式会社NKプランニング、株式会社トラストワン・アセットマネジメント 建物：株式会社NKプランニング
8) 取得資金	自己資金
9) 決済方法	引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目的として保有資産の入替えを外部成長戦略の一つとして位置付けています。本取得は、平成26年12月1日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール神戸北】」で公表した譲渡によって得られた資金を元に、本投資法人として初めてとなる名古屋栄エリアに位置する都市型商業施設の取得を行うものです。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。



中京圏を代表する商業集積地、名古屋栄エリアに位置する都市型商業施設

マーケットの魅力

- 名古屋栄エリアは、大津通周辺に主要百貨店等の大型商業施設や国内外ファッションの路面店が立ち並び、近年話題性の高い店舗のオープンも相次ぐ、中京圏を代表する商業集積エリア

立地の魅力

- 地下鉄名城線「矢場町駅」徒歩約3分、地下鉄東山線「栄駅」徒歩約8分という利便性
- 平成26年10月にオープンした「名古屋ゼロゲート」の北側道路に面し、大津通や伊勢町通との回遊も期待できる商業立地としてのポテンシャル

施設の魅力

- 1階から3階まで米国を代表するスポーツブランド「UNDER ARMOUR (アンダーアーマー)」がメインテナントとして入居し、中京圏では初、国内では9店舗目の直営店「アンダーアーマークラブハウス名古屋*」として平成26年12月にオープンした店舗 (*「アンダーアーマークラブハウス」としては6店舗目)
- 新築建物(平成26年8月竣工)であり、1階から3階までの一括貸しで200坪超という規模を有し、名古屋栄エリアにおいて建物全体でテナントのブランド表現が可能となる希少な施設

地図・写真



栄エリア周辺マップ



物件地図



3. 取得資産の内容

物件名称	Gビル名古屋栄01			
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号			
土地	面積	272.51㎡		
	用途地域	商業地域	所有・それ以外の別 所有権	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	延床面積	902.06㎡		
	指定容積率/建ぺい率	478%/100%	種 類	店舗
	建築時期	平成26年8月29日	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	株式会社対木一級建築士事務所		
	施工者	株式会社山岸工務店		
	建築確認機関	SGS ジャパン株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率5.5% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
取得価格	1,900百万円			
鑑定評価額(価格時点)	1,990百万円(平成26年12月1日時点)			
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社			
テナントの内容	テナント数(主なテナント)	2(Under Armour、博多華味鳥)		
	賃貸事業収入(年間)	93百万円		
	敷金・保証金	90百万円		
	総賃貸面積	927.09㎡	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	927.09㎡		
	テナント 主 な	契約期間	賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。	
契約種類				
賃料改定				
中途解約				
担保設定の有無	特になし			
その他特筆すべき事項	特になし			

- ・金額については百万円未満を四捨五入し、比率については小数点第二位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「土地面積」、「構造と階数」、「延床面積」及び「建築時期」に関する記載については、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「賃貸事業収入(年間)」については、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等に記載された月間賃料及び月間共益費の合計値を12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

【土地、建物】

1) 名称	株式会社NKプランニング
2) 所在地	愛知県名古屋市中区西区名駅二丁目34番20号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 雅克
4) 事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 紳士服、婦人服、子供服等の衣料用繊維製品及び宝石、貴金属、装飾装身具、室内装飾品、装飾雑貨、家具、服飾雑貨品、日用雑貨品、時計、靴、バック、皮革製品等の販売及び輸出入 飲食店業 各種イベントの企画、制作、開催及び管理運営業務 室内・室外空間の装飾におけるデザイン企画、立案、施工並びにそれらに関するコンサルタント業務 経営コンサルティング業務 不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸及び管理 太陽光発電システム及びその設備の設計、施工、販売、管理及び保守 太陽光発電システムを利用した発電業務及び電力の販売 上記各号に付随する一切の業務
5) 資本金	1百万円
6) 設立年月日	平成19年12月19日
7) 純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
8) 総資産	
9) 大株主及び持株比率	
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。



【土地】

1) 名 称	株式会社トラストワン・アセットマネジメント
2) 所 在 地	愛知県名古屋市千種区唐山町三丁目 6 番地の 2
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 神谷 賢司
4) 事 業 内 容	1. 店舗デザインの企画、設計及び施工 2. 宅地建物取引業 3. 土地建物に関するコンサルタント業 4. 土木建築工事業 5. 物品のリース業 6. 建物の洗浄、清掃、保全並びにその斡旋業 7. 経営コンサルティング 8. 損害保険代理店業 9. 不動産の賃貸・管理・保有並びに運用 10. 古物の売買及び委託販売 11. 自動車、中古自動車の販売及び修理 12. 自動車の定期点検及び修理に関する斡旋業務 13. 前各号に附帯する一切の業務
5) 資 本 金	10 百万円
6) 設 立 年 月 日	平成 20 年 10 月 16 日
7) 純 資 産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
8) 総 資 産	
9) 大株主及び持株比率	
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本不動産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

1) 名 称	タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社
2) 所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 7 番 1 号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 賣間 正人
4) 事 業 内 容	1. 不動産アセットマネジメント 2. 投資運用業 3. 不動産仲介業
5) 資 本 金	250.4 百万円 (平成 26 年 12 月 25 日現在)
6) 設 立 年 月 日	平成 17 年 6 月 27 日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引については、タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社からの媒介により行われております。なお、当該取引にかかる媒介手数料の開示について了承を得られていないため非開示とします。

7. 決済方法等

引渡時一括



8. 取得の日程

取得決定日	平成 26 年 12 月 25 日
取得契約締結日	平成 26 年 12 月 26 日 (予定)
代金支払日	平成 26 年 12 月 26 日 (予定)
物件引渡日	平成 26 年 12 月 26 日 (予定)

9. 今後の見通し

本資産の取得による平成 27 年 2 月期 (第 26 期 : 平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日) への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,990 百万円
価格時点	平成 26 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	1,940 百万円	
運営収益	92 百万円	
可能総収益	93 百万円	
空室等損失等	△0 百万円	
運営費用	6 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
P Mフィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、その他費用に含めています
テナント募集費用等	0 百万円	
公租公課	3 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、その他費用に含めています
その他費用	1 百万円	
運営純収益	86 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	87 百万円	
還元利回り	4.50%	
DCF 法による価格	1,990 百万円	
割引率	4.00%	
最終還元利回り	4.50%	
積算価格	1,590 百万円	
土地比率	83.0%	記載なし
建物比率	17.0%	記載なし
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	87 百万円
NOI 利回り	4.6%
減価償却費	10 百万円
減価償却後利回り	4.1%

- NOI は賃貸借契約に基づく年間収支をベースとしたものです。
- NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- 減価償却費は現時点での概算です。
- 減価償却後利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以上

